

# **BEBAUUNGSPLAN „SALZBERGSIEDLUNG“**

**Deckblatt Nr. 23**

**STADT/GEMEINDE**

**BÜCHLBERG**

**LANDKREIS**

**PASSAU**

**REGIERUNGSBEZIRK**

**NIEDERBAYERN**



**ENDAUSFERTIGUNG: 25.01.2024**

---

**Fa. K. Graf Bau GmbH  
Hörmannsdorf 40, 94104 Tittling**

# **B e b a u u n g s p l a n Salzbergsiedlung, Büchlberg,** **Deckblatt Nr. 23**

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

## **Inhalt:**

1. **Verfahrensvermerke**
2. **Begründung**
3. **Änderung der textlichen und planlichen Festsetzungen**
4. **Plandarstellungen**

### **1. Verfahrensvermerke:**

1. Der Gemeinderat Büchlberg hat in der Sitzung vom 28.09.2023 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Salzbergsiedlung mit Deckblatt Nr. 23 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 23 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ i. d. F. v. 28.09.2023 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2023 bis 02.01.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 23 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ in der Fassung vom 28.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2023 bis 22.12.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.01.2024 die Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 23 gem. § 10 Abs.1 BauGB i. d. F. v. 25.01.2024 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt:

Büchlberg, den 02.04.2024



(Siegel)

.....  
Josef Hasenöhrl  
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 23 wurde am 12.04.2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Büchlberg, den 12.04.2024



(Siegel)

.....  
Josef Hasenöhrl  
1. Bürgermeister

## **2. Begründung:**

### **a. Anlass:**

Die Antragsteller wünschen sich ein modernes Wohnhaus mit südländischem Charakter und beabsichtigen auf Flur-Nr. 2074/11 -Gemarkung Leoprechting- (Pražreuter Str. 15) ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Walmdach, sowie ein zweigeschossiges Garagengebäude mit Einliegerwohnung mit Flachdach zu errichten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Salzbergsiedlung. Die geplante Bauweise und Dachform, sowie die Baugrenzen-Überschreitung entsprechen nicht den derzeit gültigen Festsetzungen. Es bestehen jedoch bereits ähnliche Wohngebäude in der Nachbarschaft bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Salzbergsiedlung (z. B. Praßreuter Str. 4, Westring 17, Ostring 44).

Die Änderung des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“ soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

### **b. Änderung:**

Die Änderungen betreffen nur das Grundstück Flur-Nr. 2074/11 -Gem. Leoprechting- und berühren den generellen Gebietscharakter, der im betroffenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet (MI) aufweist, nicht.

Im Geltungsbereich des Mischgebietes (MI) ist eine Schreinerei, ein Omnibusunternehmen, ein Malerbetrieb, eine Trankstelle, ein Versicherungsbüro, eine Pizzeria und ein Fuhrunternehmen angesiedelt. Der Anteil im MI von Wohnen und nicht störendem Gewerbe wird aus Sicht der Gemeinde gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

### **c. Wesentliche Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

---

### **d. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### Straßenerschließung

Das Grundstück Flur-Nr. 2074/11 -Gem. Leoprechting- ist durch die Ortsstraße Praßreuter Str. erschlossen.

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die öffentliche Trinkwasserversorgung (Wasserbeschaffungsverband Büchlberg) sichergestellt.

### Entwässerung

Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Gemäß § 55 WHG ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern.

Das Oberflächenwasser der Pflasterflächen und Terrassen versickert vor Ort.

Die Dachentwässerung wird an die Zisterne angeschlossen, mit Überlauf in den öffentlichen Kanal.

### Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

### **e. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch § 2a die Darstellung der Umweltauswirkung eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplans durch eine Umweltprüfung erforderlich.

Bei der Änderung mit Deckblatt Nr. 23 werden nur Punkte abgehandelt, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten weiterhin.

Aus diesen Gründen ist das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) anwendbar. Im vereinfachten Verfahren ist kein Umweltbericht und keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich.



### **3. Änderung der textlichen und planlichen Festsetzungen:**

#### **Änderung der textlichen Festsetzungen:**

Die Satzungsänderung bzgl. der textlichen Festsetzungen betrifft nur das Grundstück mit der Flur-Nr. 2074/11 des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“.

Die bisherigen Festsetzungen, wenn nicht durch Deckblatt Nr. 23 geändert, behalten ihre Gültigkeit.

#### **Ziffer 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### **0.33 zu 2.1      zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)**

<i>Bisherige Festsetzung:</i>	<i>Dachform: Dachneigung: Dachdeckung: Traufhöhe:</i>	<i>Satteldach 25° - 33° Pfannen Ziegelrot oder Dunkelbraun Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,00 m</i>
<i>Zukünftige Festsetzung:</i>	<i>Dachform: Dachneigung: Dachdeckung: Wandhöhe:</i>	<i>Satteldach, Walmdach 18° - 33° Pfannen ziegelrot, dunkelbraun oder anthrazit max. 7,00 m ab Urgelände</i>

#### **Ziffer 0.41 zu 13.1.3 + 13.1.4 Garagen und Nebengebäude**

*Bisherige Festsetzung:*      *Garagen- und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe nicht über 2,50 m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche.*

*Zukünftige Festsetzung:*      *Untergeordnete Gebäudeteile wie Garagen- bzw. Nebengebäude müssen nicht dem Hauptgebäude angepasst werden, es werden hier auch Flachdächer erlaubt.*

*An das Hauptgebäude angebaute Garagengebäude, die keine Grenzbebauung sind, können auch zweigeschossig ausgeführt werden. Die max. Wandhöhe darf 6,50 m ab Urgelände nicht überschreiten.*

Abstandsflächenregelung:

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO und es werden durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.

**Änderung der planlichen Festsetzungen:**

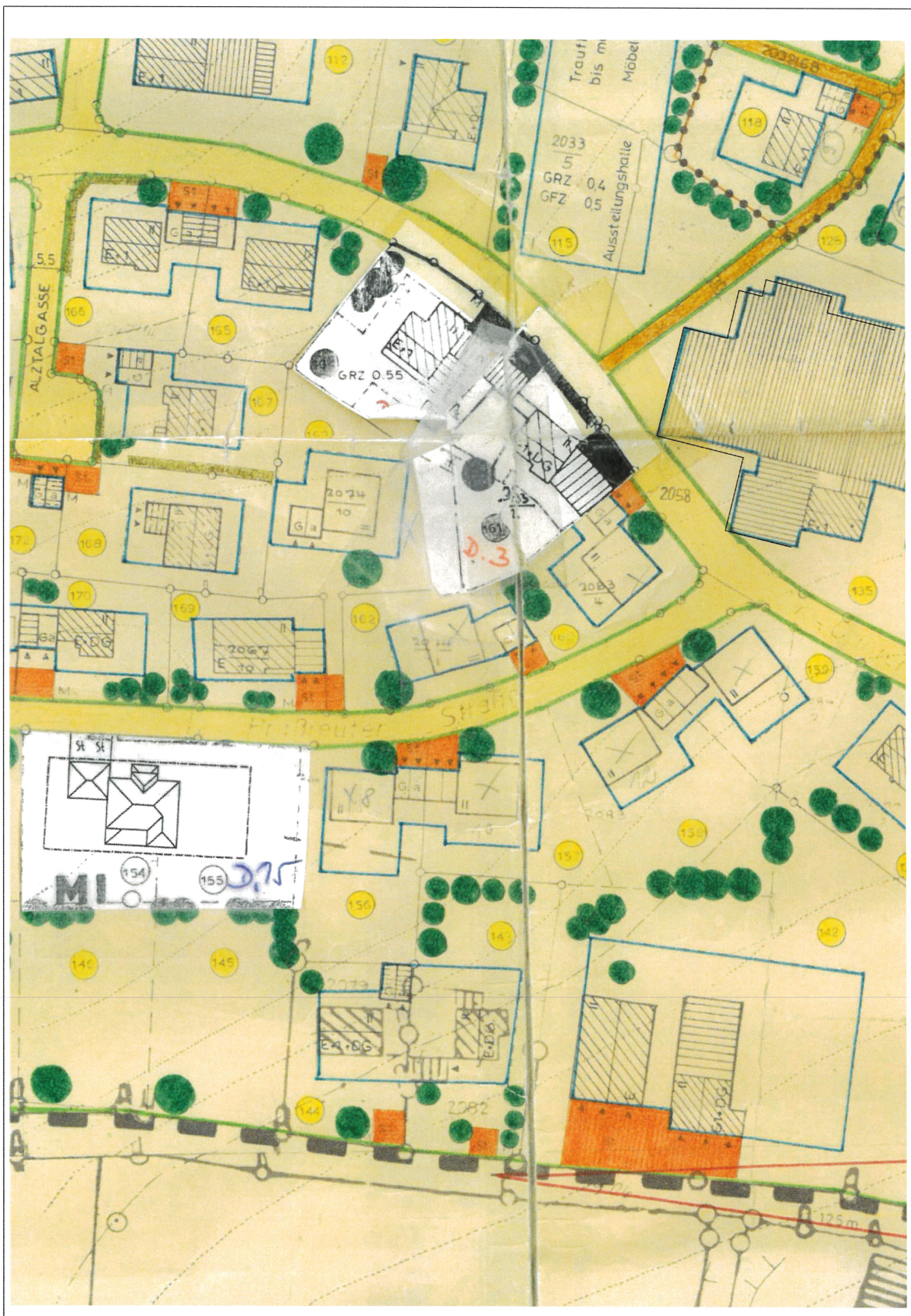
Die Änderung der planlichen Festsetzung gilt nur für das Grundstück Flur-Nr. 2074/11 -Gem. Leoprechting-.

Ziffer 3.4 - Baugrenze

Die Baugrenze für das Grundstück Flur-Nr. 2074/11 wird gemäß nachfolgender Plandarstellung neu festgelegt.

#### 4. Plandarstellungen

Im Anlassfall hier für die Flur-Nr. 2074/11, Praßreuter Str. 15



**Auszug Bebauungsplan Salzbergsiedlung**



